

¿Cómo afectará la NIIF 16 Arrendamientos a los *covenants*, Plan de incentivos al personal y Fondo de Maniobra, con el modelo de transición en sectores como Real Estate, Oil & Gas y Tank Terminals?

Zoila Vásconez Chérrez

RESUMEN

El artículo trata de exponer en breves pinceladas como la norma de arrendamientos publicada en el año 2016, podría afectar a decisiones contables y económicas de acuerdo al tipo de metodología que elija la empresa que contenga arrendamientos operativos para su utilización. Existen vacíos regulatorios sobre todo a nivel local sobre el impacto que conllevará el aplicarlo. Nosotros ofreceremos mediante un ejercicio práctico el impacto de presentación de importes en el Balance y su efecto en PyG, para que se pueda ver de manera más intuitiva, sobre la elección del método de transición de arrendamientos. Nos vamos a nutrir de estudios de expertos independientes, en este caso de comentarios de las firmas Ernst & Young y Deloitte. Los ejemplos están enfocados a ayudar en sus decisiones a empresas que tengan arrendamientos operativos significativos y que tengan que realizar su presentación mediante normativa contable internacional, haciendo especial referencia a los sectores *Real Estate* y el sector industrial representado por *Oil & Gas* y *Tank Terminals*.

Palabras clave: *covenants*, arrendamientos, ingresos por contratos, normativa, estados financieros, memoria, fondo de maniobra, plan de incentivos al personal.

Normativa aplicada: NIIF16, Resolución del ICAC del 28 de mayo de 2013, NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes, Plan General de Contabilidad 2008, NIIF 11 negocios conjuntos.

1.- Antecedentes

El 13 de enero de 2016, se ha expuesto la NIIF 16 que regula los arrendamientos. La norma será efectiva para los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019. Cómo ya sabíamos por sus antecesores borradores la norma una vez aprobada iba a causar impactos en la manera de contabilizar los arrendamientos operativos que bajo NIC 17 se registraban de manera lineal.

En el presente artículo se muestra las opciones de transición que tiene el empresario a tomar en cuenta, si desea proyectar uno u otro resultado, eso sí una vez elegido el método de transición no podrá cambiarlo según la norma. Como nos comentaba el Doctor José Morales Díaz en las conclusiones de su artículo “La nueva revolución en la contabilidad de los arrendamientos Efectos contables y económicos” Pueden verse afectados desde los *covenants* de las deudas hasta los planes de incentivos de los trabajadores, dar una breve respuesta a estos problemas es la inspiración de este artículo.

2.- Conceptos:

Covenants: Son ratios que están estipulados en algún contrato que tenga las sociedades sobre todo las que realizan préstamos o sirven de garantías. Pueden ser establecidas por entidades prestatarias, bancos, entidades privadas, etc. Normalmente los ratios estarán enfocados a que si tienen alguna deuda puedan afrontarla, o simplemente que se tenga continuidad con el negocio. Dependerá de las masas patrimoniales activo, pasivo y patrimonio neto.

ICR: Esta condición supone que el importe neto de la cifra de negocios debe mantener un ratio mínimo con respecto a los gastos financieros del préstamo más los gastos de swaps asociados al préstamo y la amortización del préstamo en el periodo.

Plan de incentivos de personal: Denominados también como bonus de productividad, que no siempre están establecidos en convenios colectivos generales sino el específico por la sociedad y que dependen normalmente de la evolución y del crecimiento de la sociedad. Normalmente depende del resultado del ejercicio, la misma puede verse influida por los gastos que conlleve en los arrendamientos.

Fondo de maniobra: Es la diferencia entre Activo Corriente menos Pasivo corriente, lo que se trata es de observar que la empresa pueda afrontar a corto plazo sus deudas. Depende de las masas patrimoniales

3.- Sectores:

Real Estate:

La identificación de los *non-lease components* de los contratos podría cambiar la práctica para algunos inquilinos y propietarios. Hoy en día, las entidades pueden no centrarse en identificar los componentes de arrendamiento y no de arrendamiento porque su tratamiento contable (por ejemplo: la contabilidad de los pagos variables de un contrato de arrendamiento operativo y un contrato ejecutorio) es frecuentemente el mismo.

Si se adoptaran los criterios de excepción de asignación de contraprestación variable en la NIIF 15, el patrón resultante de reconocimiento de ingresos para muchos acuerdos podría ser razonable con el reconocimiento de tales entidades de arrendamiento operativo y los ingresos relacionados con sus alquileres.

Oil & Gas:

La identificación de los *non-lease components* de los contratos (por ejemplo: servicios de petróleo y gas) puede cambiar la práctica para algunos balances de arrendatarios según la NIIF 16, los arrendatarios pueden necesitar establecer procesos más robustos para identificar el arrendamiento y separar los componentes de arrendamiento y no arrendamientos del contrato.

Esto afectará a algunos ratios financieros, como el EBIT o el EBITDA, que son clave para casi todas las compañías de petróleo y gas, pero también afectarán a otras magnitudes financieras, tales como cobertura de intereses, dependiendo de las características de la cartera de arrendamiento y los efectos en el patrón de reconocimiento de gastos.

Esto podría influir en las decisiones de arrendamiento comercial y las estrategias de las entidades de petróleo y gas. Por ejemplo, algunos arrendatarios podrían tomar decisiones diferentes sobre si alquilar o comprar un activo. Además, algunos arrendatarios podrán tratar de negociar términos de arrendamiento con mayores pagos variables (no basados en un índice o tasa) o menos años de lo que actualmente hacen para reducir los saldos de activos y pasivos registrados.

Muchos factores influirán en las decisiones de los arrendatarios, incluyendo la naturaleza de su negocio, sus requisitos de negocio, la economía del arrendamiento frente a la compra, las restricciones de pacto de deuda y el acceso al capital.

Identificar si el petróleo y el gas representan el uso de un activo dentro de algunos contratos de servicio podría ser complejo. No obstante, el enfoque debería ser sobre qué entidad tiene el derecho de tomar la decisión más importante que afecten los beneficios económicos que pueden derivarse del uso del activo subyacente.

La evaluación de los requerimientos de IFRS11 y de IFRS 16 para arreglos conjuntos implicará juicio y consideración de las consideraciones legales de los arreglos contractuales establecidos.

Tank Terminals:

La identificación de los *non-lease components* de los contratos (por ejemplo, los servicios de atraque y descarga que se proporcionan con una disposición de almacenamiento que se trata como un contrato de arrendamiento) puede cambiar la práctica para las entidades terminales de tanques y los clientes de terminales de tanques. Por ejemplo, hoy en día el arrendatario no puede centrarse en identificar los componentes de arrendamiento y no de arrendamiento porque su tratamiento contable (por ejemplo, la contabilidad de un arrendamiento operativo y un contrato de servicio) es a menudo el mismo.

Esto podría influir en las estrategias de arrendamiento de los clientes de los terminales de tanques. Por ejemplo, algunos arrendatarios pueden tratar de negociar términos de arrendamiento con menos años de lo que actualmente hacen para reducir los saldos de

activos y pasivos registrados. Otros pueden considerar cambios adicionales en sus términos negociados que pueden minimizar el uso de arreglos que cumplan con la definición de un contrato de arrendamiento, pero también resultan en menos control sobre los activos requeridos para cumplir con su objetivo comercial.

Muchos factores influirán en las decisiones de los arrendatarios, incluyendo la naturaleza de sus negocios, sus requerimientos comerciales, las restricciones de deuda y restricciones de capital y el acceso al capital.

4.- Modelos:

Real Estate: En el primer año

Derecho de uso (activo)

$$\left(\sum_{i=1}^N \frac{\text{Pagos totales}}{(1+k)^i} \right) (-) \quad \text{Depreciación lineal}$$

Pasivo de arrendamiento

Derecho de uso (-) Operating leases expenses (+) Depreciation (+) Financial cost

Sector Industrial: Oil & Gas y Tank Terminals

Derecho de uso (activo): En el primer año

$$\left(\sum_{i=1}^N \frac{\text{Pagos totales}}{(1+k)^i} \right)$$

Pasivo de arrendamiento= Derecho de uso (activo)

La principal diferencia entre uno y otro modelo viene dada en el primer año de contabilización, puesto que para los sectores de *Oil & Gas y Tank Terminals*, en el primer año se contabiliza el pasivo de arrendamiento por el mismo importe que el derecho de uso sin tener en cuenta la amortización del activo, ni los costes financieros, en cambio en el sector de real estate desde el primer año se tiene en cuenta el efecto de la amortización del activo, y los gastos de financieros.

Luego vemos que en el segundo año ya se empiezan a registrar los correspondientes asientos contables y que para estos sectores el registro contable es el mismo, por lo que para su análisis conjunto vamos a plantear un ejercicio de contabilización de arrendamiento en el segundo año que sea la misma forma de registro para los modelos de contabilización de derecho de uso y de pasivo por arrendamiento, acompañados de cumplimientos de *covenants*, plan de incentivos al personal y cálculo del fondo de maniobra.

Arrendamiento a 3 años, celebrado el 1 de enero de 2019; CU 100 pagadero el segundo día de cada año; tasa de descuento del 8 por ciento al inicio del arrendamiento; 12 por ciento de la tasa de endeudamiento incremental en la fecha de transición; y la depreciación de derecho de uso será lineal. Los trabajadores de la sociedad reciben un 1% sobre el ebitda como gratificación.

Los asientos contables serán:

Para registrar el activo del derecho de uso:

	Debe	Haber
Derecho de uso del activo	257	
Pasivo de arrendamiento		257

El cálculo de este importe sería la suma de los pagos al valor actual.

100,00	100,00	100,00
1,08	1,17	1,26
92,59	85,73	79,38

Para registrar el gasto de intereses:

	Debe	Haber
Gastos de intereses	21	
Pasivo de arrendamiento		21

Para registrar el gasto por amortización

	Debe	Haber
Amortización de derecho de uso	86	
Derecho de uso del activo		86

Para registrar el pago:

	Debe	Haber
Pasivo de arrendamiento	100	
Bancos		100

Balance de situación al 31/12/2019	Bajo NIC 17	Impacto NIIF 16	Bajo NIIF 16
Inmovilizado intangible	7.268		7.268
Inmovilizado material	7.268		7.268
Inversiones Inmobiliarias	7.268		7.268
Derecho de uso del activo		257	257
Clientes	5.765		5.765
Bancos	4.243		4.243
Total activos	31.811		32.068
Patrimonio Neto	9.563		9.563
Resultado del ejercicio	1.336	-7	1.329
Prestamos largo plazo	7.192		7.192
Pasivo arrendamiento largo plazo		164	164
Pasivo arrendamiento corto plazo		100	100
Acreedores varios	13.720		13.720
Total Pasivo y Patrimonio Neto	31.811		32.068

Pérdidas y Ganancias al 31/12/2019	Bajo NIC 17	Impacto NIIF 16	Bajo NIIF 16
Ingresos totales	1.000		1.000
Gastos operativos (sin amortizacion y personal)	-8.365	100	-8.265
Gastos de personal	-8.365		-8.365
Gastos de amortización	-1.978	-86	-2.064
Gastos financieros	-529	-21	-550
Beneficio antes de impuestos	-18.237	-7	-18.244
Impuestos	-948	0	-948
Resultado neto	-19.185		-19.192

Impacto entre ratios y fondo de maniobra:

Ratios	Bajo NIC 17	Impacto NIIF 16	Bajo NIIF 16
Net debt	2.949		3.213
Fondo de maniobra	-3.712		-3.812
EBITDA	-15.730	100	-15.630
Net debt to EBITDA	-0,19		-0,20

Impacto en el cumplimiento del ratio de covenant

ICR =	Rentas netas	1.000	1.000	≥	1,25
	Coste del Servicio de la Deuda	-529	-550		
	ICR	-1,89	-1,82	Cumplía más holgadamente con NIC 17 cae un 0,07 puntos %.	

Impacto en el cumplimiento de pago por planes de incentivos al personal:

Debido al Ebitda que ha disminuido 100 el plan de incentivos al personal se ve afectado, puesto que si cobraban 157 como gratificación ahora el mismo se verá mermado en 1 euro, y cobrarán 156 euros.

5.- Conclusiones del impacto de aplicar la NIIF 16

En general, se puede observar que en el escenarios simple tan solo con un pago de alquiler de 100 euros anuales, el impacto que produce sobre los ratios es significativo en la magnitud que se presenta, vemos claramente afectados no solo ratios de Ebit o Ebitda sino magnitudes comparativas e importantes que determinan principios como empresa en funcionamiento, o decisivas como es el cumplimiento de *covenants* cuando se adquiere una deuda.

La NIIF 16 podría tener implicaciones de gran alcance para los clientes de terminales de tanque, y petróleo y gas.

Los impactos van más allá de la contabilidad, la toma de decisiones comerciales y las decisiones financieras estratégicas.

Las entidades deberán evaluar cuidadosamente, al inicio del contrato, si los derechos de sustitución de los proveedores, si los hay, son necesarios e imprescindibles.

La evaluación de los requisitos de la NIIF 11 y la NIIF 16 para arreglos conjuntos implicará juicio y consideración de las implicaciones legales de los arreglos contractuales establecidos.

La NIIF 16 no es suficientemente clara en dar a conocer si los pagos del inquilino por el seguro o los impuestos sobre bienes raíces sobre bienes arrendados se consideran bienes o servicios separados. De acuerdo con la práctica habitual actual se imaginaría que los reembolsos de los inquilinos por los impuestos sobre bienes raíces impuestos al propietario de una propiedad no son un bien o servicio separado y, por lo tanto, no se consideraría un componente no arrendado del contrato. Profundizándonos en el tema, el tratamiento de los reembolsos de los inquilinos por el seguro sobre los bienes arrendados dependerá de las circunstancias.

Por ejemplo, si el seguro protege la inversión de los terratenientes en la propiedad y el propietario recibe cualquier reclamo, el propietario no le proporciona al inquilino un bien o servicio adicional y el reembolso de la prima del seguro no sería un componente separado de la propiedad es decir del contrato, de allí la duda que aún falta por establecer ciertos detalles en la futura contabilización y adopción de la NIIF 16 en el sector real estate.

BIBLIOGRAFÍA

Deloitte: Leases A guide to IFRS 16, June 2016.

Deloitte: NIIF 16 Arrendamientos “ Lo que hay que saber sobre cómo van a cambiar los arrendamientos”. Grupo técnico IFRS Centre of Excellence, Febrero 2016

Deloitte: IFRS in Focus, IASB emite el IFRS 16- Arrendamientos enero 2015.

EY: Real estate leases, How will IFRS 16 impact real estate entities? May 2016

EY: Applying IFRS, IASB issues a new leases standard- Oil and Gas, February 2017.

EY: Applying IFRS, IASB issues a new leases standard- tank terminals, February 2017.

EY: Applying IFRS in Financial Services, IASB issues new leases standard- financial services, April 2016.

EY: Actualización Contable Nº 12 Octubre 2016.

EY: 2016, “ IFRS Developments Issue 117(January 2016). IASB issues new leases standard”.

EY: 2016 “ Practical’s Matters. Lease make their way onto the balance sheet”

Expansión, 13/01/2016. “Una nueva norma contable subirá la deuda del Ibex en 40.000 millones”.

FAIF: “La nueva revolución en la contabilidad de los arrendamientos Efectos contables y económicos”. José Morales Díaz.

Wong, K., Mahesh, J., 2015. “The impact of Lease Capitalizations on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia”. Australian Accounting, Business and Finance Journal, Vol.9(3). Páag.27-44.